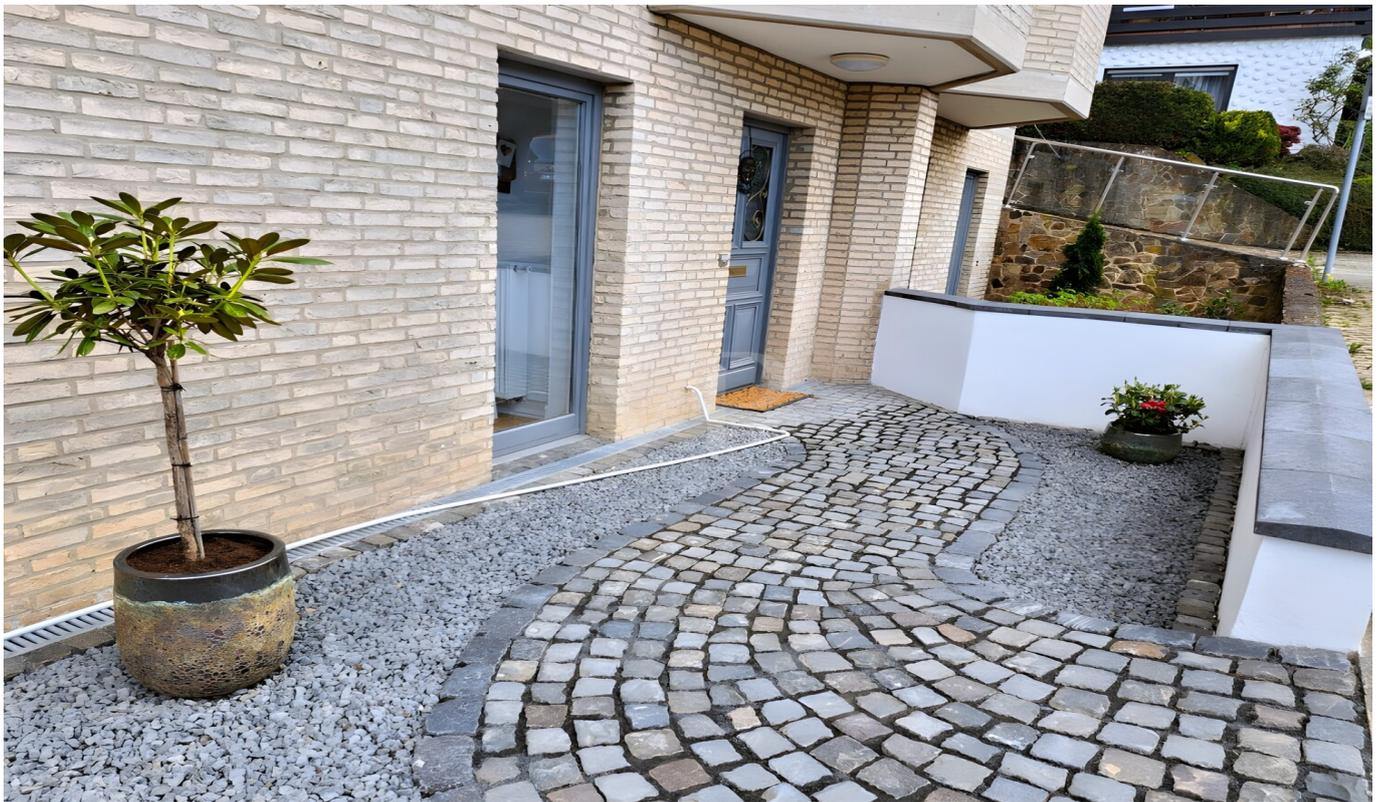


Bad Münstereifel

Kapitalanlage mit Zukunft – sanierte 3- Zimmer Eigentumswohnung mit zwei Bädern und Stil

????????? ??????????: 25365030



???? ??????: 379.000 EUR • ??????????: ca. 125,18 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

?? ??? ??????

| | | | |
|---------------------|---------------------------|------------------|---|
| ???????? ?????????? | 25365030 | ????? ??????? | 379.000 EUR |
| ???????????? | ca. 125,18 m ² | ???????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????? | 3 | | |
| ???????????? ??? | 2 | | |
| ???????? | | | |
| ???????? | 2 | ???????? | ?????? |
| ????? ????????????? | 1990 | ???????????? | |
| | | ???????????????? | ca. 125 m ² |
| | | ?????? | |
| | | ?????? | ????????, ?????? |

???????? ??????????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

?????????????? ????????????

| | | | |
|--------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|
| ??????????? | ?????????? ??????????? | ?????????????????? | BEDARF |
| ???????????? | | ???????????? | |
| ????? ???????????? | ????????? ???????? | ????????? ???????? | 83.40 kWh/m ² a |
| | ??????? | ?????????????? | |
| ?????????????? | 09.02.2026 | ?????????????? | C |
| ?????????????????? | | ???????????????? | |
| ????????? ??? | | ?????????????? | |
| ????? ???????????? | ??????? | ????? ?????????????? | 1990 |
| | | ?????????? ?? ?? | |
| | | ?????????????? | |
| | | ?????????????????? | |

???????? ??????????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

?? ?????????



???????? ??????????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

?? ?????????



???????? ??????????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

?? ?????????



??????? ???????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

???????? ??????????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

?? ?????????



???????? ??????????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a smartphone, a tablet, and a desktop monitor displaying the real estate website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The desktop monitor shows a search results page with a map and property listings. The background is a dark blue gradient.

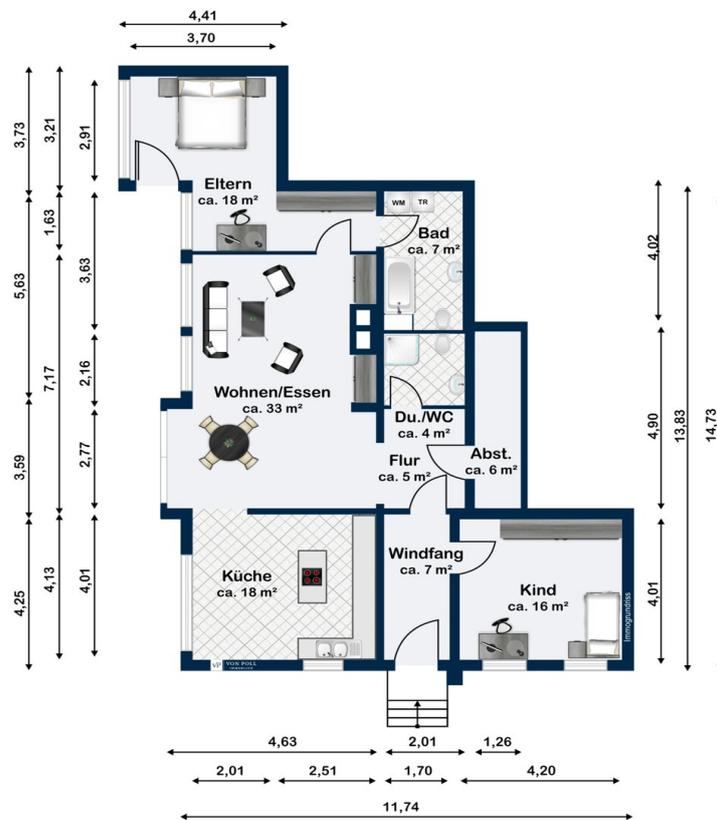
??????? ???????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



???????? ?????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

??? ?????? ????????????

VON POLL Immobilien Euskirchen präsentiert Ihnen diese vermietete und sanierte 3-Zimmer Eigentumswohnung mit ca. 125 m² Wohnfläche, gehobener Ausstattung und einer 19 m² schönen Terrasse in Bad Münstereifel.

Highlights:

- ebenerdige 3- Zimmerwohnung
- zwei modernisierte Badezimmer
- modernisierte Bodenbeläge
- überdachte Terrasse mit 19 m²
- Sondernutzungsrecht Garten

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der ca. 7 m² großer Windfang, der genügend Platz für eine stilvolle Garderobe bietet. Direkt angrenzend liegt das Kinderzimmer – hell, freundlich und flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Vom Windfang aus gelangen Sie in den Flur, von dem sich mehrere praktische Räume erschließen: Das Duschbad mit WC – ideal für Gäste oder den schnellen Alltag – sowie ein Abstellraum, der wertvollen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte oder Sportausrüstung bietet.

Der Weg führt Sie weiter in den hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur gemütlichen Terrasse. Hier entfaltet sich der repräsentative Mittelpunkt der Wohnung – lichtdurchflutet, großzügig und perfekt, um gesellige Abende zu genießen oder in Ruhe zu entspannen. Von hier aus öffnet sich die ca. 18 m² große Wohnküche, die durch ihre Größe besticht. Sie lädt dazu ein, Kochen zum Erlebnis zu machen und Gäste stilvoll zu bewirten.

Angrenzend an den Wohnbereich liegt das große Elternschlafzimmer – ein privater Rückzugsort mit ausreichend Platz für Ruhe und Erholung.

Komplettiert wird der Rundgang durch das elegante Hauptbadezimmer, das mit Badewanne und moderner Ausstattung zum persönlichen Wellness-Bereich wird.

Fazit:

Diese Eigentumswohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit Großzügigkeit

und stilvollem Ambiente. Sie bietet ausreichend Platz für Paare, Familien oder Individualisten und schafft ein angenehmes Wohngefühl, das Geborgenheit und Gemütlichkeit auf tolle Weise miteinander verbindet. Hier entsteht nicht nur ein Zuhause – hier entsteht Lebensqualität.

Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 100 Mbit/s im Download und von 40 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Telekom)

Die abgebildeten Fotos von dieser Eigentumswohnung wurden nach der Sanierung wegen des Starkregenereignis erstellt und da die Eigentumswohnung zur Zeit vermietet ist, haben wir keine aktuellere Fotos.

Haben wir Ihr Interesse für diese vermietete modernisierte Eigentumswohnung geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Dann erhalten Sie automatisiert den Exposé-Link. Sollte Sie die Immobilie dann interessieren, bitten wir um einen Anruf oder eine E-Mail von Ihnen.

??????? ???????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

???????????????? ???? ??????????

Bodenbeläge: Fliesen und Parkett

Fenster: 2-fache Isolierverglasung

Elektronik: Baujahr entsprechend

Wasser- und Heizungsinstallation: Baujahr entsprechend

Mauerwerk: Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk KSV 150 + 5 cm starke Kokosmatten
+ 11,5 cm starke Klinkersteinverblendung

Satteldach: Baujahr entsprechend

Heizung: Gastherme Baujahr entsprechend

??????? ???????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

??? ??? ??? ????????????

Die Stadt Bad Münstereifel, mit ihren circa 4.000 Einwohner im Kernort, gehört zum Kreis Euskirchen. In weiteren 51 Stadtteilen oder Ortschaften leben noch einmal circa 13.000 Einwohner. Die Stadt ist weit über die Grenzen hinaus für die restaurierte historische Stadtmauer bekannt. Auch das deutschlandweit bekannte erste City-Outlet innerhalb der Stadtmauern erfreut sich großer Beliebtheit. Viele Bewohner der Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und anderer erholen sich gerne hier. Die Umgebung von Bad Münstereifel bietet viele Möglichkeiten für Wanderbegeisterte und Naturliebhaber an, z.B. die unzähligen Wanderwege oder der in der Nähe beginnende Nationalpark Eifel.

In der Stadt gibt es ein breitgefächertes Angebot an Schulen und Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten.

Die Autobahnanbindung an die A1 ist mit dem PKW in circa 15 Minuten erreichbar. Von dort aus erreicht man gut die Städte Aachen, Köln, Düsseldorf und weitere. Die Bundesstadt Bonn ist 30 Kilometer entfernt. Ebenfalls hat man die Möglichkeit diese Städte mit der Bahnverbindung von Bad Münstereifel, über Euskirchen zu erreichen.

???????? ??????????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 83.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25365030 - 53902 Bad Münstereifel

???????????????? ?????????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: euskirchen@von-poll.com

???? ????????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com